



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2221382 - SP (2025/0230033-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : WALTER ALVES CARDOZO  
**ADVOGADOS** : WELLINGTON SOARES - SP381369  
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403  
**RECORRENTE** : EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LEANDRO GARCIA - SP210137  
**RECORRIDO** : WALTER ALVES CARDOZO  
**ADVOGADOS** : WELLINGTON SOARES - SP381369  
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403  
**RECORRIDO** : EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LEANDRO GARCIA - SP210137

### EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. TERRENO NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte admite a variação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga pelo comprador no caso de desistência ou inadimplemento do comprador.

3. A modificação do entendimento do acórdão recorrido, acerca do percentual de retenção dos valores pagos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

4. A jurisprudência desta Corte de Justiça já consolidou o entendimento de que não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição nos casos de contrato de compra e venda de lote não edificado. Precedentes.

5. Recurso especial de EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, parcialmente conhecido e não provido e recurso especial de WALTER ALVES CARDOSO provido para afastar a condenação à taxa de fruição.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2221382 - SP (2025/0230033-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : WALTER ALVES CARDOZO  
**ADVOGADOS** : WELLINGTON SOARES - SP381369  
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403  
**RECORRENTE** : EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LEANDRO GARCIA - SP210137  
**RECORRIDO** : WALTER ALVES CARDOZO  
**ADVOGADOS** : WELLINGTON SOARES - SP381369  
ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403  
**RECORRIDO** : EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LEANDRO GARCIA - SP210137

### EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. TERRENO NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte admite a variação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga pelo comprador no caso de desistência ou inadimplemento do comprador.

3. A modificação do entendimento do acórdão recorrido, acerca do percentual de retenção dos valores pagos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

4. A jurisprudência desta Corte de Justiça já consolidou o entendimento de que não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição nos casos de contrato de compra e venda de lote não edificado. Precedentes.

5. Recurso especial de EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. parcialmente conhecido e não provido e recurso especial de WALTER ALVES CARDOSO provido para afastar a condenação à taxa de fruição.

### RELATÓRIO

Trata-se de dois recursos especiais interpostos por EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e WALTER ALVES CARDOSO contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. Ação de resilição contratual*

*cumulada com pedido de antecipação de tutela ajuizada por Walter Alves Cardoso contra Emais Urbanismo Bady Bassitt 156 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. O autor adquiriu uma unidade imobiliária, mas devido ao aumento das parcelas, não conseguiu continuar os pagamentos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão posta pelo requerido consiste em determinar a validade das cláusulas contratuais relativas à retenção de valores e a forma de restituição dos valores pagos, considerando a legislação consumerista e a Lei 13.786/2018. 3. A questão em discussão posta pelo autor consiste na distribuição do ônus da sucumbência, bem como o patamar dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados, e que essa verba deve ser fixada de acordo com o artigo 85, § 8º-A, do Código de Processo Civil. III. Razões de Decidir 4. Taxa de fruição. Comporta provimento o pedido da ré para condenar o autor ao pagamento da taxa de fruição do bem, no percentual de 0,5% do valor do imóvel, por mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso do requerido parcialmente provido para determinar condenar o autor ao pagamento da taxa de fruição do bem, no percentual de 0,5% do valor do imóvel, por mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel. 6. Recurso do autor não provido, o ônus sucumbencial restou bem distribuído e os honorários não comportam majoração. O Art. 85, § 8º-A do CPC não tem caráter vinculante e é inaplicável ao caso concreto. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 51, II e IV. Lei 13.786/2018, art. 32-A. Código de Processo Civil, art. 85, caput e § 8º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1005226-93.2022.8.26.0358, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 16/12/2024. TJSP, Apelação Cível 1012712-12.2023.8.26.0224, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 21/10/2024.” (e-STJ fls. 466-475)*

Em suas razões (e-STJ fls. 648-659), a recorrente EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. aponta violação dos artigos 1.022, II, do Código de Processo Civil e 32-A da Lei nº 13.786/2018, defendendo: (i) a omissão do acórdão quanto à previsão de retenção com aplicação do artigo 32-A da Lei nº 13.786/2018 e (ii) cabimento da retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, valores pagos a título de corretagem, tributos incidentes sobre o imóvel e parcelamento dos valores de devolução, diante da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

WALTER ALVES CARDOSO, por sua vez (e-STJ fls. 477-505), aponta violação dos artigos 4º, 47, 51, II e IV, § 1º, III, e 53 do Código de Defesa do Consumidor e 413 e 884 do Código Civil, sustentando a aplicação abusiva de taxa de fruição, considerando que o lote não é edificado, que leva à perda total das prestações pagas e enseja enriquecimento sem causa, além de violação à boa-fé contratual.

Contrarrazões às e-STJ fls. 671-718.

É o relatório.

## **VOTO**

### **i) Recurso Especial interposto por EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manteve a sentença que declarou a rescisão contratual por desistência do autor, ora recorrido, e condenou a ré, ora recorrente, a restituir à aquele o equivalente a 75% (setenta e cinco por cento dos valores pagos), o qual reputou adequado à luz das peculiaridades da causa.

Ademais, consignou expressamente que deve ser aplicada a legislação consumerista, ainda que o contrato tenha sido pactuado sob a égide da Lei nº 13.786/2018, diante da incidência de vantagem manifestamente excessiva.

É o que se colhe nos seguintes trechos do acórdão recorrido:

*"(...)*

*Em relação ao percentual de retenção, tratando a questão como desistência, temos que cabe a devolução dos valores, sendo permitido a retenção dos valores para abatimento dos prejuízos sofridos pela vendedora.*

*Esta Relatora não vê óbice que o Poder Judiciário intervenha no quanto disposto em contrato, desde que a cláusula se apresente em termos ilegais. Até porque a autonomia privada não é absoluta, e a vontade das partes deve se subsumir à lei. Assim, se o art. 51, IV, do CDC prevê a necessidade de devolução dos valores pagos, isso não significa que não seja impossível a previsão de cláusula penal para favorecer a parte inocente. E significa que essa devolução deve ser feita em percentual significativo, para que se considere que o ordenamento foi atendido.*

*Pois bem, é possível a intervenção do Judiciário nos termos contratuais, essa intervenção justifica-se se o percentual previsto em contrato tiver caráter abusivo. A retenção de valor exagerado é ilegal e, portanto, nula, não cabendo a convalidação de ato nulo (art. 51, II e IV, do CDC).*

*Se a Constituição Federal protege o ato jurídico perfeito, também o faz em relação aos direitos do consumidor, devendo haver um juízo de ponderação diante de interesses merecedores de tutela que têm o mesmo valor hierárquico legal.*

*O percentual pretendido pelo requerido a título de cláusula penal pela rescisão do contrato é inadmissível. Frisa-se que cumpre ao Poder Judiciário o dever de manter o equilíbrio necessário à relação contratual, ou seja, permitir a retomada das partes ao "status quo ante".*

*Assim, reputo adequada a fixação do percentual adotado pela sentença, utilizando os valores pagos como base de cálculo.*

*"(...)*

*Reitera-se que, mesmo sendo o contrato pactuado sob a Lei 1.786/2018 (Lei do Distrato), não se pode olvidar dos seus princípios norteadores, de modo que, havendo incidência de vantagem manifestamente excessiva, necessária se faz a aplicação da legislação consumerista.*

*"(...) (e-STJ fls. 469/471).*

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

**1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.**

**2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).**

3. *Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*

4. *A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.*

5. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

**"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.**

**1. Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.**

2. *Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.*

3. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

No mais, a jurisprudência desta Corte admite a variação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga pelo comprador no caso de desistência ou inadimplemento do comprador.

Nesse contexto, a modificação do entendimento do acórdão recorrido, acerca do percentual de retenção dos valores pagos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.**

1. *Nos termos da jurisprudência do STJ, as arras confirmatórias não podem ser objeto de retenção na resolução de contrato de compra e venda por culpa do comprador. Incidência da Súmula 83 do STJ.*

2. *A correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide sobre cada desembolso. Incidência da Súmula 83 do STJ.*

3. *Com relação à devolução das despesas com rateio e seguro, afasta-se o óbice da Súmula 284 do STF, já que a agravante apontou divergência jurisprudencial na interpretação dos artigos 51 da Lei 4.591/64, 2º da Lei 4.864/65 e 20 do Decreto-Lei 73/66.*

3.1. *O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, a qual entende que o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes é adequado para indenizar o construtor das despesas gerais (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019).*

4. *Agravo interno parcialmente provido para tão somente afastar a incidência da Súmula 284 do STF, mantido o desprovimento ao agravo em recurso especial"*

(AgInt no AREsp n. 2.063.990/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

3. Tendo o contrato objeto do litígio expressa previsão de retenção de 20% dos valores pagos, inviável reformar o acórdão que aplicou referido índice, de forma inversa, sob pena de ofensa das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

5. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso.

6. A Corte estadual reputou inviável a retenção das despesas havidas com a realização do leilão extrajudicial, porque referida pretensão não fora deduzida em qualquer peça processual da fase de conhecimento, de modo que a formulação de tal pedido somente quando inaugurada a fase recursal revela-se inovação recursal, o que impede seu conhecimento, sob pena de acarretar violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Reforma do entendimento que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

8. Agravo interno não provido"

(AgInt no REsp n. 1.940.984/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/6/2022, DJe de 8/6/2022.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ARRAS. SEGURO PRESTAMISTA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. MULTA. NÃO CABIMENTO. ART. 85, § 11, DO CPC/2015. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Na hipótese, a modificação do entendimento do acórdão recorrido acerca da resolução do contrato e do percentual de retenção dos valores pagos demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

4. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito do termo inicial da correção monetária. Correta a aplicação do disposto na Súmula nº 568/STJ.

5. A Segunda Seção desta Corte decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente.

6. Não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição (art. 85, § 11, do CPC/2015).

7. Agravo interno não provido"

(AgInt no AREsp n. 1.972.133/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 24/10/2022.)

## **ii) Recurso Especial interposto por WALTER ALVES CARDOSO**

Quanto à taxa de fruição, verifica-se que o Tribunal de origem, ao analisar a matéria, entendeu "*por sua incidência, na taxa de 0,5% ao mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel, mesmo considerando ser o lote sem edificações*" (e-STJ fl. 471).

A jurisprudência desta Corte de Justiça já consolidou o entendimento de que não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição nos casos de contrato de compra e venda de lote não edificado.

A propósito:

*"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.*

1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.

2. Recurso especial provido"

(REsp n. 2.209.645/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

*"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

3. Esta Corte Superior entende que é válida a "cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente

*informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", situação que não ocorreu nos autos (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DÊ TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).*

*4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.*

*5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)*

**"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.**

*1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.*

*2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

*3. Agravo interno não provido"*

*(AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)*

Logo, como o acórdão não está em conformidade com a jurisprudência do STJ, merece reforma.

### **iii) Dispositivo**

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial de EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e, nessa extensão, nego-lhe provimento; e, dou provimento ao recurso especial de WALTER ALVES CARDOSO para afastar a condenação à taxa de fruição.

Na origem, EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. foi condenada ao pagamento de verba honorária fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, a ser a ser rateada com a parte contrária em função da sucumbência recíproca.

Em virtude do não provimento do recurso especial de EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., majoro em mais 5% (cinco por cento) os honorários a serem pagos em favor do advogado de WALTER ALVES CARDOSO, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Mantenho os honorários sucumbenciais fixados no origem a serem pagos por WALTER ALVES CARDOSO.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**REsp 2.221.382 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0230033-4

Número de Origem:  
10008947420238260576

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : WALTER ALVES CARDOZO

ADVOGADOS : WELLINGTON SOARES - SP381369

ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403

RECORRENTE : EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : WALTER ALVES CARDOZO

ADVOGADOS : WELLINGTON SOARES - SP381369

ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403

RECORRIDO : EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E  
VENDA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025